

# Rosenheim: gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in Ortsrandlage

**Objekt:** 06-21-042

---



<b>Wohnfläche ca.</b>	173 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	821 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1982
<b>Zimmeranzahl</b>	5
<b>Energiedaten</b>	-V- ; 115,3 kWh/(m <sup>2</sup> a); Öl

**westerwald@naspaimmobilen.de**  
**Tel.: 0611/364-86970**



# Rosenheim: gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in Ortsrandlage

**Objekt:** 06-21-042



**Hauskategorie**

Einfamilienhaus

**Baujahr**

ca. 1982

**Bauphase**

Haus fertiggestellt

**Objektzustand**

Gepflegt

**Qualität der Ausstattung**

Gehoben

**Zimmer**

5

**Bezugsfrei ab**

nach Absprache

**Etagenanzahl**

2

**Schlafzimmer**

3

**Badezimmer**

1

**Wohnfläche**

ca. 173 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**

ca. 821 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**

60 m<sup>2</sup>

**Keller**

**Gäste-WC**

**Parkflächenanzahl**

2

**Parkplatztyp**

Garage

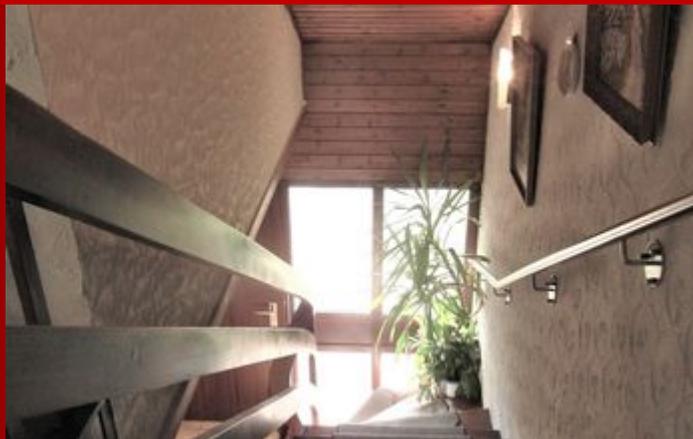
**Kaufpreis:**

**349.000 €\***

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl. 19% MwSt

# Rosenheim: gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in Ortsrandlage

**Objekt:** 06-21-042



## Adresse

57520 Rosenheim

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Öl

Energieausweistyp

Energieverbrauchskenwert

Energieverbrauchskenwert

115.3 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse

D

## **Beschreibung**

Verkauft wird eine Immobilie, welche eine echte Alternative zum Neubau wäre. Die Immobilie wurde 1982 in Massivbauweise mit Garage errichtet. Das Dach des Hauses ist ein Satteldach, welches mit Pfannen eingedeckt wurde und zum Wohnraum hin gedämmt ist. Dieses Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine Wohnfläche mit ca. 173 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: großzügiger Dielenbereich, Gäste -WC, Bad mit Dusche und WC, Wohnküche, großzügiges Wohn/Esszimmer mit Zugang zum Balkon und zwei Schlafzimmer. Über eine Betontreppe die mit Holzblanken belegt wurde, gelangt man ins Dachgeschoss, aufgeteilt in zwei Studio/Zimmer (eins davon mit Balkon). Im Untergeschoss, wäre es möglich eine kleine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, Küche und Duschbad zu errichten. Die einzelnen Räume im Untergeschoss verfügen über einen normalen Lichteinfall. Die Deckenhöhe ist ca. 2,30 m. Ein separater Eingang ist bereits vorhanden. Des weiteren findet man diverse Kellerräume, Technikraum und Öllager- und Heizungsraum. Zu der Immobilie, gehört eine Garage. Ums Haus, wurde ein Gartenbereich angelegt, sowie ein Gartenhaus errichtet. Das Objekt liegt in einer ruhigen Lage (Sackgasse). Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung wurde bereits komplett bezahlt.

## **Ausstattung**

Die Böden des Objektes sind überwiegend mit Fliesen und Teppich belegt. Die Türen und Zargen sind aus Holz. Die Fenster sind 2-fach isolierverglaste Holzfenster. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung, sowie einem Kaminofen, welcher zusätzlich im Wohnbereich installiert wurde. Die Warmwasserzubereitung erfolgt über die Heizung. Die Räume des Hauses sind hell und haben eine durchdachte großzügige Aufteilung.

## **Lage**

Rosenheim (Landkreis Altenkirchen) ist eine Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain an. Die Ortsgemeinde liegt im nördlichen Westerwald zwischen Betzdorf und Hachenburg; Nachbargemeinden sind Elkenroth im Nordosten, Nauroth im Südosten, Luckenbach im Südwesten und Malberg im Westen. Durch den Ort fließt der Rosbach. In Betzdorf, finden sie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kita's, Grundschule und weiterführende Schulen.

## **Sonstige Angaben**



Freuen Sie sich auf eine gemeinsame Besichtigung. Gerne zeigen wir Ihnen bei einem persönlichen Termin die Immobilie, so können Sie sich selbst vom Zustand des Hauses überzeugen.

Rufen Sie uns an!

\*\*\*\*\*

Das Expose wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 06-21-042

Naspa Immobilien GmbH  
Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

Tel.: 0611/364-86970

Fax: 02663/919644

Mail: [westerwald@naspaimmobilien.de](mailto:westerwald@naspaimmobilien.de)

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**

Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457, Westerburg  
Tel.: 0611/364-86970 | Fax: 02663/919644 | E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970, Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970,  
Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde